

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

Московская область,
городской округ Красногорск, п. Отрадное

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2» (наименование регистрирующего органа – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области 03.04.2019г., основной государственный регистрационный № 1195081022575, ИНН 5024194805, местонахождение: 143442, Московская область, Красногорский район, почтовое отделение Отрадное, территория Конкур клуб «Отрадное, стр. 36, пом. 327), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Чижовой Наталии Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, __.__.____ г.р., пол: _____, место рождения: _____, СНИЛС _____, паспорт: __ __ _____ выдан _____ __.__.____ г., код подразделения __-__, зарегистрирован по адресу: (индекс __) _____, адрес для направления уведомлений: (индекс __) _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Подземная автостоянка в составе «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения» на территории жилого квартала в юго-восточной части пос. Отрадное, городского округа Красногорск, Московской области», строительство которого ведет Застройщик по адресу: Московская область, Красногорский район, п. Отрадное, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Подземная автостоянка). Указанный в настоящем пункте адрес Подземной автостоянки является строительным адресом, после приемки и ввода Подземной автостоянки в эксплуатацию ей будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Машино-место объект долевого строительства входящий состав Подземной автостоянки – на - 1 этаже, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Подземной автостоянки.

- Машино-место имеет № ____, будет находиться в Подземной автостоянке на – 1 этаже.

Общая площадь Машино-места № _____ определяется согласно проекту и составляет _____ кв.м.

Общая площадь Машино-места может быть уточнена после проведения обмеров БТИ/кадастровым инженером.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение, информация о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, назначении объекта, площади Машино-места, а также иные основные характеристики объекта долевого строительства указаны в Приложениях №№ 1, 2 к настоящему договору, являющимися неотъемлемой частью договора.

1.3. Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.
ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешением на строительство № RU50-11-14319-2019, выданным Министерством строительного комплекса Московской области «19» сентября 2019г.

- Оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым № 50:11:0020302:1018, общей площадью 9 761 +/-25кв.м, категория

земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, п. Отрадное, что подтверждается:

- Договором аренды земельного участка № 139 от «10» августа 2017г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «17» октября 2017г. за номером 50:11:0020302:1018-50/011/2017-2.

- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 20.05.2019г. за № 115, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «06» июня 2019г. за номером 50:11:0020302:1018-50/001/2019-3.

- Договором № 24/06/2019-У передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 24.06.2019г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» июля 2019г. за номером 50:11:0020302:1018-50/001/2019-5 .

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он разместил проектную декларацию и иную документацию, предусмотренную действующим законодательством РФ на сайте <https://наш.дом.рф> и <https://otrada-d2.ru/>.

2.1.4. Разрешение на ввод в эксплуатацию «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения» в состав которого входит Подземная автостоянка будет получено после подписания акта приемки объекта капитального строительства государственной комиссией не позднее «19» сентября 2021г.

2.1.5. Машино-место будет передано Участнику долевого строительства не позднее «31» декабря 2021г. по передаточному акту, подписанному Сторонами.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Подземную автостоянку и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Подземной автостоянки передать Машино-место Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Машино-место при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Подземной автостоянки.

3.2. Право собственности на Машино-место возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Машино-место будет оформляться Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.3. Застройщик гарантирует, что Машино-место свободно от прав третьих лиц, не заложено и не состоит под арестом.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Машино-места на момент заключения настоящего Договора согласована Сторонами, является фиксированной и изменению не подлежит, и составляет ____ (____) рублей _ копеек, в том числе НДС 20% _____, (далее именуется - «Стоимость Машино-места»/«Цена Договора»). Стоимость Машино-места является существенным условием настоящего Договора.

4.2. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Машино-место.

4.3. Разница между затратами на строительство и ценой настоящего договора является экономией Застройщика и признается его вознаграждением.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. ¹Участник долевого строительства обязуется осуществить резервирование денежных средств в размере _____ (____) рублей не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк – Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива в Банке с возможной пролонгацией срока действия.

Сумма аккредитива: _____ (____) рублей _ копеек.

Вид аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывный.

Условия исполнения аккредитива: без акцепта. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал либо нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы о государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной

¹ Аккредитив

регистрации настоящего Договора]² [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающего регистрацию настоящего Договора]*

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на счете - аккредитиве в соответствии с абз. 1 настоящего пункта. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в ст. 15 настоящего Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.1.1. После предоставления документов указанных в п. 5.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет Эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета Эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и ПАО Сбербанк.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «19» марта 2022г.

5.1. ³Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «19» марта 2022г.

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на номинальном счете в соответствии с абз. 1 настоящего пункта. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в ст. 15 настоящего Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.1. ⁴Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», ИНН 7736249247, открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства, а также с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агент).

5.1.1. Участник долевого строительства обязан разместить денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на номинальном счете общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (далее по тексту «ЦНС») в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, а так же обеспечить (дать письменное распоряжение «ЦНС»)

² *Выбрать нужное

³ Расчет по ДДУ производится без СБР, т.е. после регистрации ДДУ

⁴ Редакция пункта 5.1 если расчет производится с СБР

на перечисление денежных средств в счет оплаты стоимости Машино-места в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора.

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на номинальном счете в соответствии с абз. 1 настоящего пункта. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в ст. 15 настоящего Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.1.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке настоящего Договора, а также (в случае, если Участник долевого строительства не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства перечисляет денежные средства в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый на имя Депонента в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «19» марта 2022г.

5.2. После окончания строительства Подземной автостоянки и ввода ее в эксплуатацию Стороны на основании данных технической инвентаризации произведут уточнение общей площади Машино-места, передаваемого Участнику долевого строительства.

5.3. В случае если фактическая площадь Машино-места по результатам обмеров БТИ/кадастровым инженером отличается от площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в большую или меньшую сторону, доплата или возврат денежных средств Сторонами не производится.

5.4. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Машино-места признается день поступления денежных средств на специальный Эскроу-счет.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Обеспечить строительство Подземной автостоянки и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Подземной автостоянки в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией.

6.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Подземной автостоянки и Машино-места в ней.

6.1.3. Обеспечить сдачу Подземной автостоянки в эксплуатацию не позднее «19» сентября 2021г.

6.1.4. В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня ввода Подземной автостоянки в эксплуатацию (но не позднее одного месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства:

- об окончании строительства Подземной автостоянки;
- о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;
- о необходимости принять Объект долевого строительства;
- о сроках передачи Объекта долевого строительства;
- о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

6.1.5. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее «31» декабря 2021г. Машино-место при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору.

При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Машино-место Участнику долевого строительства до предусмотренного настоящим пунктом срока при условии письменного уведомления

Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Машино-места, с соблюдением порядка, указанного в п. 6.1.4. настоящего Договора.

Передаточный акт Машино-места подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Машино-место непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Машино-место с оформлением передаточного акта.

При передаче Машино-места Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Машино-места, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы Машино-места и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Машино-место.

6.2.2. В случае не приемки Машино-места или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Машино-места к передаче (при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Машино-места) составить односторонний акт или иной документ о передаче Машино-места Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Машино-места признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Машино-места.

6.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Машино-место до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

6.2.4. Досрочно завершить строительство Подземной автостоянки, получить разрешение на ввод Подземной автостоянки в эксплуатацию и досрочно передать Машино-место Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязан:

7.1.1. Уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных п.п. 4.1, 5.1 и 5.4. настоящего Договора. Нессти все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

7.1.2. Принять Машино-место у Застройщика по передачному акту, для чего обязан явиться для приемки Машино-места в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 6.1.4. настоящего Договора.

7.1.3. С момента подписания передаточного акта Машино-места или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 6.2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Машино-места, становится ответственным за его сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Машино-места, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Машино-места, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Подземной автостоянки, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Подземной автостоянки, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Подземной автостоянки и прилегающей к ней территории, расходы по охране Подземной автостоянки и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Машино-места в соответствии с его назначением.

7.1.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Машино-место после его приемки по передачному акту.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

7.3. Участник долевого строительства предупрежден и дает согласие:

7.3.1. На последующие в случае необходимости (до и после ввода Подземной автостоянки в эксплуатацию) раздел, межевание и иное изменение границ земельных участков, указанных в п. 2.1.2 настоящего Договора.

7.3.2. На осуществление в случае необходимости Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Объекта представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком права на все земельные участки, образованные в результате межевания /раздела. Земельные участки, образованные в результате межевания и не занятые под

строительством Объекта, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п.1. ст.13. Закона № 214-ФЗ.

7.3.3. На изменения предмета залога, то есть на замену залога на земельные участки, образованные в результате межевания/раздела земельных участков под строящимся Объектом, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Государственный кадастр недвижимости и в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3.4. При необходимости в целях межевания/раздела и/или образования частей земельных участков государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику необходимые документы для межевания/раздела и/или образования частей земельных участков, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявления либо доверенность Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса.

8. КАЧЕСТВО МАШИНО-МЕСТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Машино-места, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Машино-место составляет 5 (пять) лет с момента подписания Сторонами передаточного акта, указанного в п.2.1.5. настоящего Договора. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Машино-места и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 30 (тридцати) дней с момента получения письменного уведомления об этих недостатках, направленного Участником долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Подземной автостоянки и передаваемой Участнику долевого строительства Машино-место, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами передаточного акта.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Машино-места, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Машино-места или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Машино-места либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Машино-места возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Машино-места правил и условий эффективного и безопасного использования Машино-места, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и т.д.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

9.3.1. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Машино-места в предусмотренный Договором срок;
- прекращения или приостановления строительства Подземной автостоянки, в состав которой входит Машино-место, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Машино-место не будет передано Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящейся Подземной автостоянки, в состав которого входит Машино-место, в том числе существенного изменения размера Машино-места;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Подземной автостоянки;
- существенного нарушения требований к качеству Машино-места.

В случае расторжения Договора Участником долевого строительства по выше указанным основаниям денежные средства со счета Эскроу на основании полученных Участником долевого строительства/Застройщиком от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства.

9.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с последующим извещением Участника долевого строительства в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей на эскроу-счет, предусмотренных п. 5.1. настоящего Договора, более чем на два месяца.

9.4. При прекращении действия Договора по основаниям указанным в п. 9.3.1 настоящего Договора, денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на счет Эскроу, подлежат возврату уполномоченным банком Участнику долевого строительства в течение 10 банковских дней от даты государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.5. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, но по инициативе Участника долевого строительства и в отсутствие вины Застройщика, Застройщик вправе начислить, а Участник долевого строительства обязан оплатить штраф в размере 2% (два) процента от Цены Договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан оплатить, предусмотренные настоящим пунктом штраф в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней от даты регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.6. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат Участнику долевого строительства денежных средств осуществляется в порядке указанном в п. 9.4 настоящего Договора.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора Застройщик вправе начислить, а Участник долевого строительства обязан оплатить неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе начислить, а Застройщик обязан оплатить неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР). ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

11.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

11.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

11.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке

отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае не достижения согласия и при условии соблюдения Сторонами досудебного претензионного порядка, спор между Сторонами разрешается в соответствии со ст. 32 ГПК РФ, а именно:

12.3.1. В Красногорском городском суде Московской области – в случае если разрешение исковых требований в соответствии со ст. 24 ГПК РФ подсудно районному суду.

12.3.2. В судебном участке № 97 Красногорского Судебного района Московской области - в случае если разрешение исковых требований в соответствии со ст. 23 ГПК РФ подсудно мировому судье.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Подземной автостоянки, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет получает кадастровый паспорт на Машино-место и осуществляет регистрацию права собственности на Машино-место в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

13.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 7 (семи) рабочих дней извещать друг друга.

13.4. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках настоящего Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов:

- по электронной почте;
- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения.

Застройщик вправе не направлять Участнику долевого строительства предусмотренных настоящим пунктом уведомлений при условии размещения информации на своем официальном сайте <https://otrada-d2.ru/> в течении трех рабочих дней с момента изменений.

Стороны признают, что любая без исключения деловая корреспонденция /документация, отправленная с адресов электронной почты, указанных в настоящем Договоре, является исходящей от уполномоченных надлежащим образом представителей Сторон и имеет обязательную для обеих Сторон силу.

Документы, распечатанные в виде скриншотов с указанных в настоящем пункте ящиков электронной почты, признаются подтверждающими факт направления и получения документов. Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронным ящикам. Исполнение, произведенное Стороной Договора в отсутствие у нее такого уведомления, признается надлежащим и лишает вторую Сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.

Стороны несут риск наступления последствий не совершения ими действий, указанных в настоящем пункте Договора, влекущих возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, вытекающих из настоящего Договора.

13.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями Сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах, по одному экземпляру для Застройщика, Участника долевого строительства и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.7. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - План Машино-места;
- Приложение № 2 - Технические характеристики Машино- места входящего в состав «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящий из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения».

- Приложение № 3 – Согласие на обработку персональных данных (участника долевого строительства).

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «Отрада Д2»

ИНН/КПП 5024194805/502401001

ОГРН 1195081022575

Местонахождение: 143442, Московская область, Красногорский район, п/о Отрадное, территория «Конкур клуб «Отрадное», стр. 36, пом. 327

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810040000059458 в Красногорском ДО № 9040/00900 Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 3010181040000000225 БИК 044525225, ОГРН 1195081022575

адрес сайта: <https://otrada-d2.ru/>, электронный адрес: info.otradad2@otradaclub.com

тел. 8 (495) 739-26-07

тел. 8 (495) 739 29 20

Генеральный директор

ООО СЗ «Отрада Д2»

_____/Н.В. Чижова

Участник долевого строительства:

_____ /

Приложение №1
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от « » _____ 20__ г.

Секция __, этаж __. ПЛАН МАШИНО-МЕСТА.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Застройщика
Генеральный директор
ООО СЗ «Отрада Д2»

_____ /Н.В. Чижова/

Участник долевого строительства

_____ /

Технические характеристики многофункционального комплекса, Дома, Машино-место, Подземной автостоянки, Общественного центра	
Многофункциональный комплекс поз. 38, состоящий из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения	
Общая площадь «Многофункционального комплекса поз.38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»	34 017 кв.м.
Общая площадь общественного центра	4065,00 кв.м.
Общая площадь подземной автостоянки	5865 кв.м.
Этажность жилых домов поз. 38/1 и 38/2	16
Этажность общественного центра	2-3
Количество секций (подъездов) в жилых домах 38/1 и 38/2	поз. 38/1 – 1 подъезд; поз. 38/2 – 1 подъезд
Количество квартир в 2-х жилых домах поз. 38/1 и 38/2	270 из них: поз. 38/1 - 120 шт.; поз. 38/2 – 150 шт.
Количество нежилых помещений (магазины) в многофункциональном комплексе поз. 38	17 из них: поз. 38/1 - 9 шт.; поз. 38/2 – 4 шт., общественный центр – 4 шт.
Подземная автостоянка количество Машино-мест	172 шт.
Материал наружных стен	<ol style="list-style-type: none"> 1. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – ячеистый блок 2. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – железобетон 3. Фасадная панель – воздушный зазор – утеплитель – ячеистый блок 4. Фасадная панель – воздушный зазор – утеплитель – железобетон
Конструкция поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Класс энергоэффективности	C-
Сейсмостойкость	В Московской области не применимо
Многоэтажный жилой дом поз. 38/1 в составе «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»	
Общая площадь здания (кв.м): в том числе жилого дома со встроенно-пристроенной общественной частью	12283,00 кв.м.
Этажность	16
Количество секций (подъездов)	1
Количество квартир	120
Количество нежилых помещений	9
Многоэтажный жилой дом поз. 38/2 в составе «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»	
Общая площадь здания (кв.м): в том числе жилого дома со встроенно-пристроенной	11804,00 кв.м.

общественной частью	
Этажность	16
Количество секций (подъездов)	1
Количество квартир	150
Количество нежилых помещений	4
МАШИНО-МЕСТО В ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКЕ	
Машино-место № _____ Назначение: нежилое помещение Расположенное в «Многофункциональном комплексе поз. 38, состоящий из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»	
Этаж	-1
Отделка	
Вентиляция	
Общая площадь Машино-места	

ПОДПИСИ СТОРОН:

**От имени Застройщика
Генеральный директор
ООО СЗ «Отрада Д2»**

_____ /Н.В. Чижова/

Участник долевого строительства

_____ /